



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANAYASA MAHKEMESİ

GENEL KURUL

KARAR

AHMET YAZI BAŞVURUSU

(Başvuru Numarası: 2018/357)

Karar Tarihi: 29/9/2021

R.G. Tarih ve Sayı: 15/11/2021-31660

GENEL KURUL

KARAR

Başkan : Zühtü ARSLAN
Başkanvekili : Hasan Tahsin GÖKCAN
Başkanvekili : Kadir ÖZKAYA
Üyeler : Engin YILDIRIM
Hicabi DURSUN
Celal Mümtaz AKINCI
Muammer TOPAL
M. Emin KUZ
Rıdvan GÜLEÇ
Recai AKYEL
Yusuf Şevki HAKYEMEZ
Selahaddin MENTEŞ
Basri BAĞCI
İrfan FİDAN
Raportör : Olcay ÖZCAN
Başvurucu : Ahmet YAZI
Vekili : Av. Nurtekin SEYMEN

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvuru, toplu konut yapımı amacıyla kamulaştırılan taşınmazların kamulaştırma amacına uygun olarak kullanılmaması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

II. BAŞVURU SÜRECİ

2. Başvuru 21/12/2017 tarihinde yapılmıştır.

3. Başvuru, başvuru formu ve eklerinin idari yönden yapılan ön incelemesinden sonra Komisyona sunulmuştur.

4. Komisyonca başvurunun kabul edilebilirlik incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

5. Bölüm Başkanı tarafından başvurunun kabul edilebilirlik ve esas incelemesinin birlikte yapılmasına karar verilmiştir.

6. Başvuru belgelerinin bir örneği bilgi için Adalet Bakanlığına gönderilmiştir.

7. İkinci Bölüm tarafından 11/3/2021 tarihinde yapılan toplantıda, niteliği itibarıyla Genel Kurul tarafından karara bağlanması gerekli görüldüğünden başvurunun Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü'nün (İçtüzük) 28. maddesinin (3) numaralı fıkrası uyarınca Genel Kurula sevkine karar verilmiştir.

III. OLAY VE OLGULAR

8. Başvuru formu ve eklerinde ifade edildiği şekliyle ilgili olaylar özetle şöyledir:

9. 1950 doğumlu olan başvuru, Ankara'da ikamet etmektedir.

A. Kamulaştırma Süreci

10. Ankara'nın Çankaya ilçesi Beytepe (Lodumlu köyü) Mahallesi sınırları içinde bulunan toplam elli iki taşınmaz için Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı (Belediye) 16/2/1993 tarihinde *toplu konut yapımı* amacıyla kamu yararı kararı almış ve taşınmazlar kamulaştırılmıştır.

11. Bu taşınmazlardan tarla niteliğindeki 48.700 m² yüz ölçümlü 589 parsel ve 135.900 m² yüz ölçümlü 592 parsel sayılı taşınmazlarda başvuru 9/384 oranında hisseli maliktir. Taşınmazlarda başvuru hissesine düşen toplam miktar 4.326 m²'dir.

12. Başvuru ve diğer malikler 589 ve 592 parsel sayılı taşınmazlardaki hisseleri için 8/2/1994 tarihinde rızai ferağ vermiş ve taşınmazları tapuda Belediye'ye devretmiştir.

13. Başvuru ve diğer maliklerce açılan bedel artırım davası sonucunda Ankara 20. Asliye Hukuk Mahkemesinin (20. Asliye Hukuk Mahkemesi) 12/12/1995 tarihli kararı ile bedelin artırılması karara bağlanmış ve bedel kesinleşmiştir. Bireysel başvuru dosyası ve ekleri ile Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi'nde (UYAP) 20. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen karara ilişkin başka bir bilgi ve belgeye rastlanmamıştır.

14. 2016/13545 sayılı bireysel başvuru dosyasında yer alan bilgilere göre Belediye 592 parsel sayılı taşınmazın 32/384 hissesini 5/8/2002 tarihinde S.S., A.A. ve K.Y. Kooperatifine (Kooperatif) satış yoluyla devretmiştir.

B. 2016/13545 Sayılı Bireysel Başvuru Dosyasına İlişkin Süreç

15. Kooperatif, Çankaya Kadastro Müdürlüğüne (Kadastro Müdürlüğü) sunduğu 4/5/2005 tarihli dilekçe ile 592 parsel sayılı taşınmazın gerçek yüz ölçümünün belirlenmesi talebinde bulunmuştur. Kadastro Müdürlüğü, taşınmaz başında yapmış olduğu inceleme sonucunda taşınmazın tapu kaydında belirtildiği üzere 135.900 m² olmayıp 152.551 m² olduğunu tespit etmiştir. Kadastro Müdürlüğü'nün bu tespiti üzerine taşınmazın miktarı 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi uyarınca Çankaya Tapu Müdürlüğü (Tapu Müdürlüğü) tarafından düzeltilerek gerçeğe uygun şekilde 152.551 m² olarak tescil edilmiştir.

1. Sebepsiz Zenginleşmeye Dayanan Alacak İsteğine İlişkin Yargılama Süreci

16. Başvurucu 7/3/2006 tarihinde, kamulaştırma bedeli ödenmeyen 16.651 m²lik kısım nedeniyle Belediyenin mal varlığında haksız bir artış olduğu iddiasıyla sebepsiz zenginleşmeye dayalı alacak davası açmıştır.

17. Ankara 24. Asliye Hukuk Mahkemesi 15/5/2008 tarihinde, kamulaştırma işleminin tebliğinden itibaren otuz günlük hak düşürücü süre içinde açılmayan davanın reddine karar vermiştir. Karar, Yargıtay denetiminden geçerek 29/6/2009 tarihinde kesinleşmiştir.

2. Eksik Kalan Kamulaştırma Bedeline İlişkin Yargılama Süreci

18. Aralarında başvurusunun da bulunduğu kişiler 17/5/2006 tarihinde Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılan ölçümlerde tespit edilen 16.651 m²lik fazla kısım için kamulaştırma bedeli ödenmediği gerekçesiyle fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak 7.000 TL'nin ödenmesi istemiyle Belediye aleyhine dava açmıştır.

19. Ankara 10. Asliye Hukuk Mahkemesi 3/6/2009 tarihinde, taşınmazın yüz ölçümünün kamulaştırma evrakında yazılı miktardan fazla olduğunun kamulaştırma işleminin tebliğinden itibaren otuz günlük hak düşürücü süre içinde ileri sürülebileceği gerekçesiyle davanın reddine karar vermiştir. Karar, Yargıtay denetiminden geçerek 29/3/2010 tarihinde kesinleşmiştir.

3. 2016/13545 Sayılı Bireysel Başvuruya Konu Uyuşmazlığa İlişkin Yargılama Süreci

20. Başvurucu ve malikler 4/2/2011 tarihinde, düzeltme sonucunda oluşan 16.651 m²lik artıştan paylarına düşen kısmın kamulaştırma bedelinin ödenmediği ve bu amaçla açmış oldukları davanın da hak düşürücü süreden reddedildiği gerekçesiyle Hazine aleyhine alacak davası açmıştır. Başvurucu ve diğer davacılar göre devlet, tapulama işlemlerinin düzgün olarak yapılması ve elde edilen sonuçların tapu siciline doğru bir biçimde aktarılmasından sorumlu olup somut olayda tapulama sırasındaki yanlış tespitin tapuya olduğu gibi yansıtılmasından dolayı meydana gelen zarardan kusursuz olarak sorumludur.

21. Ankara 24. Asliye Hukuk Mahkemesi 15/3/2013 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Mahkeme kararında; taşınmaz hakkında tutulan Tapulama Tutanağı'nın muris tarafından herhangi bir itiraz ileri sürülmeden imzalandığı, krokiye bağlanan ve sınırları belirli taşınmazın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren kırk yılı aşkın bir süre muris ve murisin ölümünden sonra mirasçıları tarafından mevcut hâliyle ihtilafsız şekilde kullanıldığı, bu süre boyunca herhangi bir zararın bulunmadığı saptaması yapılmıştır. Mahkeme, bu saptamalardan sonra davacılar ve öncesinde murislerinin kamulaştırma tarihine kadar kırk yılı aşkın bir süre içinde düzeltme isteğinde bulunabilecekken bu yönde bir girişimde bulunmadıklarını, yine kamulaştırma bedelinin artırımı davasında da bu hususta niza çıkarmadıklarını ancak taşınmazı Belediyeden satın alan üçüncü kişinin düzeltme isteğinden sonra zarara uğradıkları yönünde bir iddiada bulunduklarını dikkate alarak zarar ile tapu sicilinin tutulması arasında bir illiyet bağı bulunmadığı sonucuna varmıştır. Mahkeme ayrıca başvuru sahiplerinin taşınmazın hâlen maliki olan Kooperatife karşı sebepsiz zenginleşmeye dayalı alacak davası açmaları imkân dâhilinde olduğundan kusursuz sorumluluktan söz edilemeyeceği kanaatiyle davayı reddetmiştir.

22. Başvurucu ve diğer davacıların temyizi üzerine Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 16/9/2014 tarihinde, kadastro işlemleri ile tapu kütüğünün oluşumunun birbiriyle bağlantılı olduğu ve bütünlük oluşturduğu gerekçesiyle meydana gelen zarardan devletin kusursuz sorumlu olduğunu belirterek ilk derece mahkemesi kararını bozmuştur.

23. Davalı Hazinesinin vekilinin karar düzeltme isteği Yargıtay 20. Hukuk Dairesi (Daire) tarafından incelenmiştir. Daire 6/6/2016 tarihinde bozma kararını kaldırmış ve ilk derece mahkemesi kararını onamıştır. Daire, devletin tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki hatalardan sorumlu tutulabilmesi için öncelikle bir zararın doğmuş olmasını şart koşmuştur. Daireye göre somut olayda zarar, gerçek yüz ölçümü belirlenmeden taşınmazın kamulaştırma sonucunda başvuru sahiplerinin mülkiyetinden çıkması nedeniyle oluşmuştur ve oluşan bu zararın tapu sicilinin tutulması ile bir ilgisi bulunmamaktadır.

24. Başvurucu ve diğer davacılar nihai karara karşı Anayasa Mahkemesine 25/7/2016 tarihinde bireysel başvuruda bulunmuştur. Bu başvuruda, tapu kaydında yapılan düzeltmeden sonra ortaya çıkan fazla kısmın bedelinin kamulaştırma ile ödenen bedele dâhil olmadığı hâlde davanın reddedildiğini belirterek mülkiyet hakkı ile adil yargılanma haklarının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

25. Anayasa Mahkemesi 23/10/2019 tarihinde başvuru ve diğer davacıların mülkiyet haklarının ihlal edildiğine ve mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasına karar vermiştir. Anayasa Mahkemesi bu kararda 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesine göre açılan davanın başvuru ve diğer davacıların zararının karşılanmasına ilişkin etkili bir yol olduğunu belirtmiştir. Anayasa Mahkemesi ayrıca taşınmazın başvuru ve diğer davacıların elinden kamu gücü kullanılarak kamulaştırma yoluyla alındığı, kamulaştırma bedelinin artırılması davasında taşınmaz başında keşif yapılmasına rağmen yargı mercilerince taşınmazın gerçek yüz ölçümünün belirlenmediği ve taşınmazın toplam alanı ile her bir mirasçının fiilen kullandığı alana göre gerçek yüz ölçümünün başvuru ve diğer davacılar tarafından hemen fark edilebilecek nitelikte olmadığı dikkate alındığında tapu sicilinde yer alan yüz ölçümü bilgisine güvenen başvuru sahiplerinin idare tarafından yapılan hatanın bütün sonuçlarına katlanmak durumunda bırakılmasının başvuru sahiplerine şahsi olarak aşırı bir külfet yüklediği sonucuna varmıştır.

C. Bireysel Başvuru Süreci

26. Çankaya Belediyesinin 8/12/2004 tarihinde kabul ettiği imar planını Belediye 15/3/2005 tarihinde onaylamış, onaylanmış imar planına uygun parselasyon işlemini de Çankaya Belediyesi 21/8/2008 tarihinde kabul etmiş ve Belediye 25/9/2008 tarihinde onaylamıştır. Parselasyon işlemi sonucunda kamulaştırılan taşınmazlardan %39,9 oranında düzenleme ortaklık payı (DOP) ayrılmıştır.

27. S.S.U. Kooperatifi 8/5/2009 tarihinde Belediyeye başvurarak 600 üyeli kooperatif için Çankaya ilçesi Beytepe Mahallesi'nde bulunan 592 ve 597 parsel sayılı taşınmazların kendilerine tahsis edilmesini istemiştir. Belediye tarafından verilen 21/7/2009 tarihli cevapta, bu alanda planlama çalışmalarının tamamlanmaması nedeniyle talebin yerine getirilemeyeceği ifade edilmiştir. S.S.U. Kooperatifi tarafından planlama çalışmalarının bitirildiği bildirilerek 2/9/2009 tarihinde yeniden talepte bulunulmuş ancak bu talebe cevap verilmediği anlaşılmıştır.

28. Başvurucu tarafından bireysel başvuru ekinde sunulan belgelere göre, kamulaştırılan taşınmazlar ifraz görmüştür. Belediye, ifraz gören bu taşınmazlardan 28861 ada 1 parsel, 28862 ada 1 parsel, 28863 ada 1 parsel ve 28864 ada 1 parsel sayılı taşınmazların kapalı zarf usulü ile mülkiyet satışının 8/3/2012 tarihinde yapılacağını, 28861 ada 1 parsel, 28862 ada 1 parsel, 28863 ada 1 parsel ve 28864 ada 1 parsel sayılı taşınmazların kapalı zarf usulü ile mülkiyet satışının 24/5/2012 tarihinde yapılacağını, 28529 ada 1 parsel, 28550 ada 1 parsel, 28917 ada 1 parsel, 28948 ada 2 parsel ve 28949 ada 2 parsel sayılı taşınmazların kapalı zarf usulü ile mülkiyet satışının 6/6/2013 tarihinde yapılacağını, 28550 ada 1 parsel, 28917 ada 1 parsel, 28948 ada 2 parsel ve 28949 ada 2 parsel sayılı taşınmazların kapalı zarf usulü ile mülkiyet satışının 3/10/2013 tarihinde yapılacağını, 28861 ada 1 parsel, 28862 ada 1 parsel, 28863 ada 1 parsel ve 28864 ada 1 parsel sayılı taşınmazların 21/11/2013 tarihinde kapalı zarf usulü ile kat karşılığı inşaat yaptırılacağını, 28917 ada 1 parsel sayılı taşınmazın 5/6/2014 tarihinde pazarlık usulü ile mülkiyet satışının yapılacağını ve son olarak da 28917 ada 1 parsel sayılı taşınmazın 23/10/2014 tarihinde kapalı zarf usulü ile mülkiyet satışının yapılacağını ilan etmiştir. Bu durumda uyuşmazlık konusu 28594 ada 1 parsel, 28915 ada 1 parsel ve 28918 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar dışında kalan dokuz parsel yönünden ihaleye çıkıldığı anlaşılmakla birlikte ihaleye çıkılan taşınmazların satışının yapılıp yapılmadığı anlaşılamamıştır.

29. Başvurucu tarafından 9/12/2014 tarihinde Belediye aleyhine Ankara 17. Asliye Hukuk Mahkemesinde (17. Asliye Hukuk Mahkemesi) dava açılmıştır. Başvurucu bu davada; hissesi bulunan ve kamulaştırılan iki taşınmazın ifraz gören bazı bölümlerinin kamulaştırma amacına uygun kullanılmadığını, DOP ve kamu ortaklık payı (KOP) ayrıldıktan sonra 589 parselden şuyulanan taşınmazlarda 191,32 m², 592 parselden şuyulanan taşınmazlarda ise 947,74 m² belediye mülkiyetinde saklı tutulduğunu ve bu taşınmazların 2012-2014 yılları arasında satışı için ihaleye çıkarıldığını ileri sürerek geri alma şartları kapsamında toplam on iki taşınmazın tapusunun iptali ile adına tescilini, bunun mümkün olmaması hâlinde uğranılan zararın ödenmesini talep etmiştir.

30. 17. Asliye Hukuk Mahkemesi dosyasına sunulan bilirkişi raporunda şu tespitlere yer verilmiştir:

i. Tarla vasıflı olan taşınmazlar imar düzenlemesi ile arsaya dönüştürülmüştür.

ii. Taşınmazlardan DOP ve KOP olarak ayrılan kısımlar dava konusu edilmemiştir. 589 parselden şuyulanan 2.089 m² yüz ölçümlü 28529 ada 1 parselde 48,96 m², 3.753 m² yüz ölçümlü 28918 ada 1 parselde 8,95 m², 1.296 m² yüz ölçümlü 28917 ada 1 parselde 30,37 m², 5.322 m² yüz ölçümlü 28915 ada 1 parselde 15,21 m², 2.944 m² yüz ölçümlü 28948 ada 2 parselde 69 m² ve 2.553 m² yüz ölçümlü 28949 ada 2 parselde 18,82 m² olmak üzere toplam 191,31 m²; 592 parselden şuyulanan 16.374 m² yüz ölçümlü 28861 ada 1 parselde 383,76 m², 6.780 m² yüz ölçümlü 28862 ada 1 parselde 158,90 m², 7.464 m² yüz ölçümlü 28863 ada 1 parselde 174,93 m², 11.566 m² yüz ölçümlü 28864 ada 1 parselde 271,07 m², 6.434 m² yüz ölçümlü 28594 ada 1 parselde 39,75 m² ve 1.324 m² yüz ölçümlü 28550 ada 1 parselde 8,81 m² olmak üzere toplam 1.037,22 m²; sonuç olarak iki parselden şuyulanan ve başvurusunun hissesine düşen toplam 1.228,53 m² dava konusu edilmiştir.

iii. Bu taşınmazlardan 28529 ada 1 parsel 18/7/2013, 28949 ada 2 parsel 15/4/2014, 28550 ada 1 parsel 9/1/2014 ve 28594 ada 1 parsel 18/9/2014 tarihlerinde üçüncü şahıslara ve kooperatiflere devredilmiştir. Belediye adına kayıtlı olan 28948 ada 2 parsel sayılı taşınmaz üçüncü şahıslara devredilmiş ve devir alanlar 11/7/2014 tarihinde hisseleri devretmiştir. 28918 ada 1 parsel, 28917 ada 1 parsel, 28915 ada 1 parsel, 28861 ada 1 parsel, 28862 ada 1 parsel, 28863 ada 1 parsel ve 28864 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar hâlen Belediye adına tescilli olup devredilmemiştir.

iv. Hâlen Belediye adına kayıtlı olan taşınmazlarda başvuru hissesine düşen kısmın yüz ölçümü toplamı 1.043,19 m²'dir. 2014 yılı Aralık ayında imarlı arsa m² fiyatı 1.250 TL'dir. Belediye adına tescilli olan taşınmazlarda başvuru hissesinin değeri (1.043,19 m² x 1.250 TL/m²) 1.303.978,50 TL hesap edilmiştir.

31. 17. Asliye Hukuk Mahkemesi 6/9/2016 tarihinde davayı reddetmiştir. Kararın gerekçesinde özetle;

i. 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun "*Mal sahibinin geri alma hakkı*" kenar başlıklı 23. maddesinde kamulaştırılan taşınmazların eski malikleri tarafından geri alınması ya da geri alma imkânı bulunmayan hâllerde tazminat talep edilebilmesi için kamulaştırmayı yapan idarece, kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde kamulaştırma amacına uygun hiçbir işlem veya tesisat yapılmayıp taşınmazın olduğu gibi bırakılmasının şart olduğu ve aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz birlikte kamulaştırıldığı takdirde taşınmazların durumunun bir bütün olarak değerlendirileceği ifade edilmiştir.

ii. Davaya konu edilen taşınmazların başka taşınmazlarla birlikte halka ucuz konut temin etmek gayesi ile kamulaştırıldığı, Belediye tarafından proje doğrultusunda faaliyetlerin gerçekleştirildiği, bir kısım taşınmazın parselasyon planı sonucu bazı kooperatiflere tahsis edildiği, bazı taşınmazların sosyal hizmet, park vesair alan olarak ayrıldığı, bir kısım taşınmazın satıldığı, bazı taşınmazların ise Belediye uhdesinde bulunduğu belirtilmiştir.

iii. Sonuç olarak Belediyenin proje doğrultusunda faaliyetlerini gerçekleştirdiği, başvuruçunun 2942 sayılı Kanun'un 22. ve 23. maddelerinde belirtilen beş yıllık süre içinde taşınmazların geri alınması hususunda herhangi bir dava açmadığı vurgulanmış, başvuru yönünden geri alma ve tazminat istenmesi koşullarının oluşmadığına işaret edilmiştir.

32. Başvuru tarafından yapılan istinaf istemi Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesi (Bölge Adliye Mahkemesi) tarafından 17/11/2016 tarihinde reddedilmiştir. Kararın gerekçesinde, taşınmazların Belediye tarafından dava dışı başka taşınmazlarla birlikte toplu konut inşa etmek gayesi ile kamulaştırıldığına ve Belediye tarafından proje doğrultusunda faaliyetlerin gerçekleştirildiğine vurgu yapılarak ilk derece mahkemesinin kamulaştırılan taşınmazların geri alınmasına ya da tazminat ödenmesine ilişkin koşulların oluşmadığına ilişkin gerekçesinin yerinde olduğu ifade edilmiştir.

33. Başvuru tarafından temyiz edilen karar, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi (Yargıtay Dairesi) tarafından 28/9/2017 tarihinde onanmıştır. Onama gerekçesinde özetle;

i. Dava konusu taşınmazlarla birlikte elli iki taşınmazın Belediyenin 16/2/1993 tarihli kararı ile toplu konut yapımı amacı ile kamulaştırıldığı, başvurunun hissedar olduğu 589 ve 592 parsel sayılı taşınmazların 8/2/1994 tarihinde rızai ferağ verilmek suretiyle Belediyeye devredilerek kamulaştırma işlemi ve sonrasında açılan bedel artırım davası neticesinde bedelin kesinleştiği belirtilmiştir.

ii. Belediye tarafından toplu konut inşa etmek amacı ile kamulaştırılan dava konusu taşınmazlar ile aynı amaçla kamulaştırılan diğer taşınmazların 1/1.000 ölçekli imar planları yapıp dava dışı bir kısım parselin toplu konut yapımı amacıyla kooperatiflere devrinin sağlandığı ve Belediye tarafından proje doğrultusunda faaliyetlerin gerçekleştirildiği ifade edilmiştir.

iii. 2942 sayılı Kanun'un "*Mal sahibinin geri alma hakkı*" kenar başlığını taşıyan 23. maddesi uyarınca kamulaştırılan taşınmazların eski malikleri tarafından geri alınması ya da geri alma imkânı bulunmayan hâllerde tazminat talep edilebilmesi için kamulaştırmayı yapan idarece, kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde kamulaştırma amacına uygun hiçbir işlem veya tesisat yapılmayıp taşınmazın olduğu gibi bırakılmasının şart olduğuna işaret edilmiş ve aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz birlikte kamulaştırıldığı takdirde taşınmazların durumunun bir bütün olarak değerlendirileceğine vurgu yapılmıştır.

iv. Buna göre dava konusu taşınmazların Belediye tarafından dava dışı başka taşınmazlarla birlikte toplu konut inşa etmek gayesi ile kamulaştırıldığı ve proje doğrultusunda faaliyetlerin gerçekleştirildiği belirtilerek kamulaştırılan taşınmazların geri alınması koşullarının ya da tazminat ödenmesine ilişkin koşulların oluşmadığı gerekçesiyle istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmediği ifade edilmiştir.

34. Nihai karar, başvuru vekiline 28/11/2017 tarihinde tebliğ edilmiştir.

35. Başvuru 21/12/2017 tarihinde bireysel başvuruda bulunmuştur.

IV. İLGİLİ HUKUK

A. Ulusal Hukuk

1. İlgili Mevzuat

36. 2942 sayılı Kanun'un "*Mal sahibinin geri alma hakkı*" kenar başlıklı 23. maddesinin ilgili kısmı şöyledir:

"Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22 nci maddenin dördüncü fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir.

Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.) Birinci ve ikinci fıkroda belirtilen süreler geçtikten sonra kamulaştırılan taşınmaz malda hakları bulunduğu iddiasıyla eski malikleri veya mirasçıları tarafından idareden herhangi bir sebeple hak, bedel veya tazminat talebinde bulunulamaz ve dava açılmaz.

Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır.

..."

2. Yargıtay Kararları

37. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 3/4/2006 tarihli ve E.2006/1, K.2006/3794 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"...

Taşınmaz sahibi 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23.maddesine göre taşınmazını; kamulaştırma bedelinin kesinleşmesinden itibaren 5 yıl içerisinde kamulaştırmayı yapan idarece, kamulaştırma ve devir amacına uygun hiçbir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte ödeyerek taşınmazını geri alabilir.

Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmazların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilir.

Dava konusu 75 pafta 2 Ada 6 parsel nolu taşınmaz kamu yararına ayrılmak amacıyla kamulaştırılmış, daha sonra amaca uygun olarak ifraz görmüş, en son 1/50000 ölçekli 15.11.1995 onay tarihli İstanbul Metropolitan alan alt bölge nazım imar planında bölge parkı olarak ayrılmış, bu parselleri kapsayan 1/25000, 1/5000 ölçekli planlar ise henüz onaylanmamıştır. Bu açıklamalardan anlaşıldığı gibi kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırma amacına uygun olarak alınan kamu yararına yönelik ihtiyaca tahsisi amacıyla önceleme ve işlemler halen devam etmektedir.

Açıklanan nedenlerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulüne karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

..."

38. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 29/4/2010 tarihli ve E.2010/163, K.2010/7455 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"...

Kamulaştırma Kanununun 23. maddesi uyarınca; kamulaştırılan taşınmaz üzerinde kamulaştırmayı yapan veya kamulaştırılan taşınmazı devralan idarece kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde kamulaştırma ve devir amacına

uygun hiçbir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz olduğu gibi bırakılırsa mal sahibi veya mirasçılarının geri alma hakları doğar. Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmazların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek geri alma hakkının doğumu taşınmazların tümüne göre belirlenir.

Somut olayda aynı amacın gerçekleşmesi için davaya konu taşınmazlarla birlikte çok sayıda taşınmaz da kamulaştırılmıştır. Bu nedenle;

1-Dava açma süresinin, aynı amacın gerçekleşmesi için kamulaştırılan taşınmazlardan kamulaştırma bedeli en son kesinleşen parseli göre belirlenmesi gerektiği gözetilmeden, sadece dava konusu taşınmazların kamulaştırma bedelinin kesinleşme tarihleri esas alınarak dava hakkının doğduğunun kabul edilmesi,

2-Dava konusu taşınmazlar üzerinde kamulaştırma amacına yönelik herhangi işlem ve faaliyette bulunulmamış olması dava hakkının doğumu için yeterli olmayıp, kamulaştırılan diğer taşınmazlarda da bu amaca yönelik herhangi bir faaliyette bulunulmaması gerektiği gözetilerek, diğer taşınmazların durumu da araştırılarak davacının iddia ettiği gibi diğer taşınmazlarda anlaşma sağlanamadığı için yol güzergahının değiştirilip değiştirilmediği, güzergah değişmiş ise taşınmazın kamulaştırma alanı dışında kalıp kalmadığı belirlenip sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

..."

39. Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 27/6/2016 tarihli ve E.2016/4369, K.2016/10297 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"...

Kamulaştırma Kanunun 23. maddesinin 4. fıkrasında aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek ilgili maddenin diğer düzenlemelerinin buna göre uygulanacağını belirtildiği, aynı amaç doğrultusunda kamulaştırılan taşınmazların bir kısmında kamulaştırma amacına uygun tesis veya işlem yapılması durumunda 23. madde doğrultusunda davacıların geri isteme hakkının doğmayacağı, davalı idarenin karar aldığı Güneykent Toplu Konut Projesi kamulaştırma işlemi kapsamında Çavuşlu, Yalınayak ve Arpaçsakarlar Köyünden toplam 543 parselin kamulaştırıldığı, aynı hukuki sebebe dayalı olarak aynı taleple farklı parseller için açılan ve Dairemizce daha önce incelenerek karara bağlanan Mersin 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/276 Esas-2015/62 Karar sayılı ve 2014/277 Esas-2015/63 Karar sayılı dosyalarında yapılan keşif üzerine alınan bilirkişi raporlarında davaya konu kamulaştırma işlemi doğrultusunda davalı konumda bulunan taşınmazların 1200 metre batısında TOKİ konutları, 450 metre doğusunda Turkuaz Konutlarının bulunduğu belirtiltiği, dosyadaki yazışmalar üzerine gönderilen bilgi ve belgelerden kamulaştırma kararı doğrultusunda birtakım işlemlerin yapılmış olduğu anlaşıldığına göre açılan davanın kamulaştırma amacına uygun tesis veya işlem yapılmış olması gerekçesiyle reddi gerekirken yanlış değerlendirme sonucu 23. maddede öngörülen bir ve beş yıllık hak düşürücü sürelerin dolmuş olması sebebiyle reddine karar verilmesi doğru değil ise de sonucu itibarıyla doğru olan kararın yukarıda açıklanan gerekçeyle, gerekçe değiştirilmek suretiyle ONANMASINA,

..."

B. Uluslararası Hukuk

40. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne (Sözleşme) ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi şöyledir:

"Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez."

41. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) kural olarak özel bir kişiye menfaat sağlamak için mülkten yoksun bırakmanın kamu yararı amacı taşımadığını kabul etmiştir (*James ve diğerleri/Birleşik Krallık* [GK], B. No: 8793/79, 21/2/1986, § 40). Kamu yararı amacının gerçekleştirilmemesi şikâyetiyle ilgili *Karaman/Türkiye* (B. No: 6489/03, 15/1/2008) kararına konu olay, sağlık merkezi yapılması şartıyla belediyeye bağışlanan taşınmazın bir kısmının şarta aykırı olarak, kamu hizmetine tahsis edilmeyerek üçüncü kişilere satılmasına ilişkindir. AİHM, idareye devir anında ortaya konulan şarta aykırı bir şekilde kullanılan taşınmaza ilişkin olarak malikin geri alım hakkının bulunmadığını saptayan Yargıtayın kararının taşınmazın kısmen de olsa kamu hizmetine tahsis edilmiş olduğu düşüncesiyle haklılaştırılamayacağını belirtmiştir (*Karaman/Türkiye*, § 32). AİHM, Yargıtayın kamu hizmetine tahsis edilmemiş olsa bile mülkiyetin el değiştirmiş olması nedeniyle önceki malikin mülkiyet veya tazminat iddiasında bulunamaması sonucunu doğuran 2942 sayılı Kanun'un 35. maddesine ilişkin yorumunun kamu yararının gerekleri ile bireysel hakların korunmasının gereklilikleri arasındaki dengeyi bozduğu kanaatine varmıştır (*Karaman/Türkiye*, § 33). AİHM sonuç olarak 2942 sayılı Kanun'un 35. maddesine ilişkin uygulamanın Sözleşme'ye ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesiyle uyumlu olmadığı sonucuna ulaşmıştır (*Karaman/Türkiye*, § 34).

42. *Beneficio Cappella Paolini/San Marino* (B. No: 40786/98, 13/7/2004) kararına konu olayda başvurusunun 7/3/1985 tarihinde kamulaştırılan taşınmazı kısmen kamu yararı amacı doğrultusunda kullanılmıştır. Başvurusunun 16/2/1987 tarihinde taşınmazın kullanılmayan kısmının iade edilmesi için idareye yaptığı başvuru ise reddedilmiştir. Bunun üzerine başvurusunun 10/11/1988 tarihinde açtığı dava da derece mahkemelerince reddedilmiştir. AİHM, olayda kamulaştırma yönteminin tartışma konusu olmadığını ve ilgili kanun hükümlerinin uygulanarak tazminatın başvurucuya ödendiğini belirtmiştir. Ancak AİHM'e göre kamulaştırılan taşınmazın yalnızca bir bölümünün kamu yararı amacına kullanılması ve kullanılmayan bölümünün iadesi yönünde kanuni bir düzenlemenin bulunmaması mülkiyet hakkına saygı bakımından önemli bir sorun teşkil etmektedir (*Beneficio Cappella Paolini/San Marino*, § 33).

43. AİHM; böyle bir davada, kamulaştırmanın bireyin mülkünden elde edilen gelirden yoksun bırakılmasına yol açtığını, bu yoksun bırakmanın ise kamu yararına dayalı meşru bir amacının bulunmaması durumunda Sözleşme'ye ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesindeki güvencelere aykırı olarak mülk sahibinin aşırı bir külfete katlanmasına sebep olduğunu kabul etmiştir. AİHM, 1985 yılında yapılan kamulaştırma ve 1987 yılında idarenin

başvuruyu reddi sırasında kamu yararı mevcut olsa da aradan geçen sürede taşınmazın hâlen kamulaştırma amacı doğrultusunda kullanılmadığını özellikle vurgulamıştır (*Beneficio Cappella Paolini/San Marino*, § 33). AİHM'e göre bu sebeple başvurucunun mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasında olması gereken adil denge başvuru aleyhine bozulmuştur (*Beneficio Cappella Paolini/San Marino*, §§ 33, 34).

44. *Motais de Narbonne/Fransa* (B. No: 48161/99, 2/7/2002) kararına konu olayda taşınmazın bir sosyal konut projesi için kamulaştırılması söz konusudur. Ancak kamulaştırma tarihinden itibaren on dokuz yıl geçmesine rağmen belirtilen kamu yararı amacı çerçevesinde bu taşınmaz üzerinde herhangi bir inşaat yapılmamıştır. AİHM'e göre Sözleşme'ye ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi, taraf devletleri bireylerin rızası dışında yoksun bırakıldıkları taşınmazlarının arazi spekülasyonuna yol açacak şekilde uzun bir süre kamu yararı amacıyla kullanılmadan tutulmak suretiyle yoksun bırakılması riskinden korumaya zorlamaktadır. Kararda, bu geçen sürede taşınmazın değerinde önemli miktarda değer artışı olduğuna dikkat çekilmiştir (*Motais de Narbonne/Fransa*, § 21). AİHM sonuç olarak on dokuz yıl boyunca kamulaştırmanın dayandığı kamu yararına ilişkin projenin uygulanmaması sonucu bu zaman diliminde meydana gelen artı değerden başvurunun yoksun bırakılmasının başvurucuya aşırı bir külfet yüklediğini belirterek mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir (*Motais de Narbonne/Fransa*, §§ 16-23).

45. Bu kapsamda değinilecek diğer bir karar *Keçecioğlu ve diğerleri/Türkiye* (B. No: 37546/02, 8/4/2008) kararıdır. Bu olayda uyuşmazlık konusu taşınmaz hakkında 1986 yılında alınan kamu yararı kararı alınmış ve sonrasında da büyükşehir belediyesince yapılan imar uygulaması çerçevesinde 1992 yılında kamulaştırılmıştır. Başvurucular 27/10/1997 tarihinde 2942 sayılı Kanun'un 23. maddesine dayalı olarak büyükşehir belediyesine karşı tapu iptali ve tescil davası açmıştır. Başvurucular, taşınmazın kamu yararı amacı doğrultusunda kullanılmadığını ileri sürmüştür. İlk derece mahkemesinin davanın kabulüne ilişkin kararı, imar planındaki projenin gerçekleştirilebileceğine vurgu yapılarak Yargıtayca bozulmuştur. Davanın reddine ilişkin hüküm Yargıtayca 5/2/2002 tarihinde onanmıştır (*Keçecioğlu ve diğerleri/Türkiye*, §§ 4-18).

46. AİHM ilk olarak kamulaştırmanın yönteminde yapıldığının taraflar arasında tartışma konusu olmadığını ancak asıl şikâyet konusunun aradan yirmi bir yıl geçmesine rağmen hâlen kamu yararı amacına uygun çalışmalara tahsis edilmemesi olduğunu vurgulamıştır (*Keçecioğlu ve diğerleri/Türkiye*, § 25). Buna göre taşınmaza ilişkin olarak kamulaştırma kararı verilmesinin üzerinden yirmi bir yıl geçmesine rağmen mülkten yoksun bırakmaya esas teşkil eden kamu yararına yönelik proje hayata geçirilmemiştir. AİHM, taşınmazın kamulaştırma amacına uygun düzenlemeler için kullanılmamasının başvurucuların mülkiyet hakları bakımından önemli sorunlara yol açtığını belirtmiştir. AİHM'e göre böyle bir kamulaştırma artık kamu yararına ilişkin bir gerekçeye dayanmayıp başvurucuların söz konusu taşınmazın artı değerinden mahrum kalmalarına neden olmaktadır. AİHM somut olayda da yirmi bir yıl geçtiği hâlde taşınmazın kamulaştırma amacı doğrultusunda kullanılmadığını belirterek kamu yararı amacının gerçekleşmediği ve kamu yararı ile başvurucuların hakları arasındaki adil dengenin bozulduğu sonucuna varmıştır (*Keçecioğlu ve diğerleri/Türkiye*, §§ 26-28).

V. İNCELEME VE GEREKKE

47. Mahkemenin 29/9/2021 tarihinde yapmış olduğu toplantıda başvuru incelenip gereği düşünüldü:

A. Başvurucunun İddiaları

48. Başvurucu, kamulaştırılan toplam 2.651.742 m² taşınmazın bir kısmın kamulaştırma amacına uygun olarak kooperatiflere konut yapımı için tahsis edildiği hâlde bu taşınmazların da içinde bulunduğu bazı taşınmazların tahsis edilmeyerek Belediyenin mülkiyetinde saklı tutulduğunu iddia etmiştir. İfraz gören bu taşınmazların Belediye tarafından 2012, 2013 ve 2014 yıllarında satışa çıkarıldığını, bir kısmının satılmaması üzerine kat karşılığı ihaleye çıkarıldığını belirten başvurucu, Belediye tarafından plan tadilatı yapılarak inşaat emsalinin değiştirilmesi suretiyle haksız kazanç elde edildiğinden yakınmıştır. Sonuç olarak başvurucu, Belediyenin konut yapımı için 3.054 TL bedel ödeyerek kamulaştırdığı taşınmazları özel mülkiyet şekli kazandırarak 1.263.970 TL'ye sattığını, kamulaştırma bedeli ile satış bedeli arasında makul bir orantılılık ilişkisi bulunmadığını ve yirmi bir yıl içinde ortaya çıkan bu fahiş farkın kendisini orantısız bir külfet altına soktuğunu ileri sürerek mülkiyet hakkının, mülkiyet hakkına dayanan bu taleplerinin süresinde olmadığı gerekçesiyle reddedilmesi nedeniyle de adil yargılanma hakkının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

B. Değerlendirme

49. Anayasa'nın iddianın değerlendirilmesinde dayanak alınacak "*Mülkiyet hakkı*" kenar başlıklı 35. maddesi şöyledir:

"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

50. Anayasa Mahkemesi, olayların başvurucu tarafından yapılan hukuki nitelendirmesi ile bağlı olmayıp olay ve olguların hukuki tavsifini kendisi takdir eder (*Tahir Canan*, B. No: 2012/969, 18/9/2013, § 16). Başvurucunun temel şikâyeti *toplu konut yapımı* amacıyla kamulaştırılan taşınmazların bir kısmının kamulaştırma amacıyla kullanılmamasına, satılarak kazanç elde edilmesine, bu taşınmazların iadesi veya tazminat ödenmesi talebiyle açtığı davanın reddedilmesine ilişkindir. Başvurucunun tüm şikâyetleri mülkiyet hakkı kapsamında incelenmiştir.

1. Kabul Edilebilirlik Yönünden

51. Açıkça dayanaktan yoksun olmadığı ve kabul edilemezliğine karar verilmesini gerektirecek başka bir neden de bulunmadığı anlaşılan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın kabul edilebilir olduğuna karar verilmesi gerekir.

2. Esas Yönünden

a. Mülkün Varlığı

52. Kamu yararı amacına dayalı olarak kamulaştırılan, başvurucuya ait taşınmaz mülkiyetinin Anayasa'nın 35. maddesindeki güvence kapsamına girdiğinde kuşku bulunmamaktadır (*Cemile Ünlü*, B. No: 2013/382, 16/4/2013, § 25). Kaldı ki kamulaştırılan

taşınmazın dayandığı kamu yararı amacına uygun kullanılmaması -2942 sayılı Kanun'un 23. maddesindeki düzenlemeler de dikkate alındığında- taşınmazın başvuruca iadesi yönünden en azından bir meşru beklenti de oluşturmaktadır. Buna göre başvuru konusu olayda Anayasa'nın 35. maddesi kapsamında mülkiyet hakkının varlığı konusunda şüphe bulunmamaktadır (benzer yöndeki karar için bkz. *Nusrat Külâh*, B. No: 2013/6151, 21/4/2016, § 49).

b. Müdahalenin Varlığı ve Türü

53. Başvurucunun taşınmazlarının kamulaştırıldıktan sonra kamu yararı amacına uygun kullanılmayıp Belediye uhdesinde tutulması ve üçüncü kişilere devredilmesi mülkiyetten yoksun bırakma sonucunu doğurduğundan bunun Anayasa'nın 35. maddesi anlamında sahip olunan mülkiyet hakkına müdahale oluşturduğu açıktır. Bu sebeple başvurunun mülkiyetten yoksun bırakmaya ilişkin ikinci kural çerçevesinde incelenmesi gerekir (benzer yöndeki bir kararlar için bkz. *Nusrat Külâh*, § 51; *Derya Alpdoğan ve diğerleri*, B. No: 2015/6845, 31/10/2018, § 34).

c. Müdahalenin İhlal Oluşturup Oluşturmadığı

54. Anayasa'nın 13. maddesi şöyledir:

"Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz."

55. Anayasa'nın 35. maddesinde, mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olarak düzenlenmemiş; bu hakkın kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabilceği öngörülmüştür. Mülkiyet hakkına müdahalede bulunulurken temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesinin de gözönünde bulundurulması gerekmektedir. Dolayısıyla mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin Anayasa'ya uygun olabilmesi için kanuna dayanması, kamu yararı amacı taşıması ve ayrıca ölçülülük ilkesi gözetilerek yapılması gerekmektedir (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan*, B. No: 2014/1546, 2/2/2017, § 62).

i. Kanunilik

56. Mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerde ilk incelenmesi gereken ölçüt kanuna dayalı olma ölçütüdür. Bu ölçütün sağlanmadığı tespit edildiğinde diğer ölçütler bakımından inceleme yapılmaksızın mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna varılacaktır. Müdahalenin kanuna dayalı olması, iç hukukta müdahaleye ilişkin yeterince ulaşılabilir, belirli ve öngörülebilir kuralların bulunmasını gerektirmektedir (*Türkiye İş Bankası A.Ş. [GK]*, B. No: 2014/6192, 12/11/2014, § 44; *Ford Motor Company*, B. No: 2014/13518, 26/10/2017, § 49; *Necmiye Çiftçi ve diğerleri*, B. No: 2013/1301, 30/12/2014, § 55).

57. Başvuru konusu olayda uyuşmazlık konusu taşınmaz, 2942 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde yöntemince kamulaştırılmıştır. Dolayısıyla kamulaştırma yoluyla yapılan müdahalenin kanuni bir dayanağının olduğu kuşkusuzdur.

ii. Meşru Amaç

58. Anayasa'nın 13. ve 35. maddeleri uyarınca mülkiyet hakkı ancak kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir. Kamu yararı kavramı, mülkiyet hakkının kamu yararının gerektirdiği durumlarda sınırlandırılması imkânı vermekle bir sınırlandırma amacı olmasının yanı sıra mülkiyet hakkının kamu yararı amacı dışında sınırlanamayacağını öngörerek ve bu anlamda bir sınırlama sınırı oluşturarak mülkiyet hakkını etkin bir şekilde korumaktadır. Kamu yararı kavramı, devlet organlarının takdir yetkisini de beraberinde getiren bir kavram olup objektif bir tanıma elverişli olmayan bu ölçütün her somut olay temelinde ayrıca değerlendirilmesi gerekir (*Nusrat Külâh*, §§ 53, 56; *Yunis Ağlar*, B. No: 2013/1239, 20/3/2014, §§ 28, 29).

59. Başvuru konusu olayda taşınmazın 2942 sayılı Kanun hükümleri uyarınca *toplu konut yapımı* için kamulaştırıldığı anlaşılmakla kamulaştırma işleminin barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik kamu yararı amacıyla yapıldığı görülmektedir. Ancak başvuru, taşınmazların bazı bölümlerinin kamu yararı amacı dışında kullanıldığından yakınmaktadır. Anayasa Mahkemesinin *Nusrat Külâh* kararında da değinildiği üzere mülkiyetten yoksun bırakan bir işlemin salt soyut olarak kamu yararı amacının bulunması kural olarak yeterli olmayıp ayrıca kamu yararı amacının dayandığı sebeplerin somut olarak gerçekleştirilmesi de gerekmektedir (*Nusrat Külâh*, §§ 65, 69; *Motais de Norbonne/Fransa*, § 20; *Keçecioğlu ve diğerleri/Türkiye*, §§ 26, 27).

60. Bununla birlikte müdahalenin niteliğini ve olayın koşullarını dikkate alan Anayasa Mahkemesi, meşru amaç unsurunu müdahalenin ölçülülüğü ile birlikte sorgulayarak sonuca varacaktır (benzer yöndeki yaklaşım için bkz. *Süleyman Oktay Uras ve Sevtap Uras*, B. No: 2014/11994, 9/3/2017, § 75).

iii. Ölçülülük

(1) Genel İlkeler

61. Anayasa'nın 13. maddesi uyarınca hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasında dikkate alınacak ölçütlerden biri olan ölçülülük, hukuk devleti ilkesinden doğmaktadır. Hukuk devletinde hak ve özgürlüklerin sınırlandırılması istisnai bir yetki olduğundan bu yetki, ancak durumun gerektirdiği ölçüde kullanılması koşuluyla haklı bir temele oturabilir. Bireylerin hak ve özgürlüklerinin somut koşulların gerektirdiğinden daha fazla sınırlandırılması, kamu otoritelerine tanınan yetkinin aşılması anlamına geleceğinden hukuk devleti anlayışıyla bağdaşmaz (AYM, E.2013/95, K.2014/176, 13/11/2014).

62. Ölçülülük ilkesi *elverişlilik*, *gereklilik* ve *orantılılık* olmak üzere üç alt ilkeden oluşmaktadır. *Elverişlilik* öngörülen müdahalenin ulaşılmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, *gereklilik* ulaşılmak istenen amaç bakımından müdahalenin zorunlu olmasını yani aynı amaca daha hafif bir müdahale ile ulaşılmamasının mümkün olmamasını, *orantılılık* ise bireyin hakkına yapılan müdahale ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir (AYM, E.2011/111, K.2012/56, 11/4/2012; E.2014/176, K.2015/53, 27/5/2015; E.2016/13, K.2016/127, 22/6/2016, § 18; *Mehmet Akdoğan ve diğerleri*, B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 38).

63. Ölçülülük ilkesi gereği kişilerin mülkiyet hakkının sınırlandırılması hâlinde elde edilmek istenen kamu yararı ile bireyin hakları arasında adil bir dengenin kurulması

gerekmektedir. Bu adil denge, başvurucunun şahsi olarak aşırı bir yüke katlandığının tespit edilmesi durumunda bozulmuş olacaktır. Müdahalenin ölçülülüğünü değerlendirirken Anayasa Mahkemesi, bir taraftan ulaşılmak istenen meşru amacın önemini ve diğer taraftan müdahalenin niteliğini, başvurucunun ve kamu otoritelerinin davranışlarını da gözönünde bulundurarak başvurucuya yüklenen külfeti dikkate alacaktır (*Arif Güven*, B. No: 2014/13966, 15/2/2017, §§ 58, 60).

64. Anayasa'nın kamulaştırmayı düzenleyen 46. maddesine göre devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından yapılabilmesi, kamu yararının bulunması, kamulaştırma kararının kanunda gösterilen esas ve usullerine uyulması, gerçek karşılığın kural olarak peşin ve nakden ödenmesi kamulaştırmanın anayasal öğeleridir. Temel unsurunun *kamu yararı* olduğu kabul edilen kamulaştırma, özel mülkiyet alanına devletin bir müdahalesidir. Kamulaştırma işlemi, taşınmaza el koymaya zorunlu kalındığında kamu yararının özel mülkiyet hakkından üstün tutulduğu durumlarla sınırlı olarak ve Anayasa'da belirlenen usul güvenceleri izlenerek yapıldığında hukuka uygun sayılır (AYM, E.2017/110, K.2017/133, 26/7/2017, § 11).

65. Anayasa'nın 46. maddesinde öngörülen kamulaştırma, Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkına getirilmiş anayasal bir sınırlamadır. Bu itibarla 46. maddede belirtilen kamulaştırmanın anayasal öğelerine uygun bir düzenleme, 35. maddeye bir aykırılık oluşturmaz. Kamulaştırma, Anayasa'da özel mülkiyetin kamuya geçirilmesi konusunda başvurulabilecek bir yöntem olarak düzenlenmiş olup bir taşınmaz üzerindeki özel mülkiyet hakkının malikin rızası olmaksızın kamu yararı için ve karşılığı ödenmek koşuluyla devlet tarafından sona erdirilmesidir. Bu yönetime başvurulması için *gereklik* ve *kamu yararının varlığı* koşullarının bulunması zorunludur. Kanun koyucu kamulaştırılacak arazi ve tesislerin tespitini *ihtiyaç duyulması* şartına bağlayarak *gereklik* koşulunu düzenlemiştir. Ayrıca işlemin 2942 sayılı Kanun hükümlerine tabi olduğu belirtilerek kamulaştırma yoluna ancak *kamu yararının gerektirdiği hâllerde* başvurulabileceği düzenlenmiştir (AYM, E.2017/110, K.2017/133, 26/7/2017, §§ 12, 15).

66. Kamulaştırmanın belirgin unsuru, mülkiyetin el değiştirmesinde kamu yararının bulunması ve bu yararın o işlemi gerekli hâle sokmasıdır. Kamu yararının bulunmadığı hâllerde kamulaştırmadan da söz edilemez. Daha açık bir deyişle kamu yararı olmadıkça devletin değil gerçek karşılıkla bunun çok daha üstünde olan bedellerle dahi bireylerin mülkiyet hakkına el atması düşünülemez. Halka hizmet götürmek veya istenen ekonomik kalkınma görevini yerine getirebilmek, başka bir deyişle daha yaygın bir kamu görevi yapabilmek için bireylerin özel mülkiyetinde bulunan kimi taşınmaz malların kamulaştırılması gerekli olabilir. Bu gibi hâllerde devlet zor alım hakkının sahibidir. Kamu yararı kamulaştırmayı zorunlu kılıyorsa devlet bu hakkını kullanacaktır. Ancak bu hakkın karşısında bireylerin de kamulaştırılan taşınmazlarının bedellerini istemek hakkı vardır. Mülkiyet hakkının doğal bir sonucu olarak bu bedelin taşınmaz değerinin tam karşılığı olması gerekir. Bir yanda devlet veya kamu kuruluşu, kamu yararının zorunlu kıldığı hâllerde bireylerin rızasına bakmaksızın onların mülkiyetindeki taşınmazları alma hakkını kullanacak; öte yanda bireyler kamulaştırılan taşınmazlarının tam karşılıklarını, mülkiyet hakkının gereği olarak devletten istemek hak ve yetkisini ellerinde tutacaktır (AYM, E.1976/38, K.1976/46, 12/10/1976).

(2) İlkelerin Olaya Uygulanması

67. Başvuru konusu olayda, başvurucunun 9/384 oranında hissesi (4.326 m²) bulunan iki taşınmazının da içinde olduğu ve Ankara'nın Çankaya ilçesi Beytepe Mahallesi

sınırları içindeki toplam elli iki taşınmaz 16/2/1993 tarihinde *toplu konut yapımı* için alınan kamu yararı kararına istinaden kamulaştırılmıştır. Başvurucu 8/2/1994 tarihinde rızai ferağ vermiş ve taşınmazları tapuda Belediyeye devretmiştir.

68. 592 parsel sayılı taşınmazın 32/384 hissesi 2002 yılında Kooperatife satış yoluyla devredilmiş ve taşınmazların bulunduğu alanı kapsayan imar planı 2004 yılında kabul edilmiştir. 2008 yılında yapılan parselasyon işlemi ile taşınmazlar şuyulandırılmış ve DOP ile KOP kesintileri yapılmıştır. 2009 yılı içinde taşınmazlardan 592 parselin konut yapımı için kendilerine tahsisini isteyen S.S.U. Kooperatifine planlama çalışmalarının tamamlanmaması gerekçe gösterilerek olumsuz cevap verilmiştir.

69. Bireysel başvuru ekinde sunulan belgeler, 17. Asliye Hukuk Mahkemesi dosyasına sunulan bilirkişi raporunda yer verilen tespitler ve 2016/13545 sayılı bireysel başvuru dosyasında yer alan belgelerden şu sonuçlara varılmaktadır: Başvurucu hissesi bulunan iki taşınmazın şuyulandırılmasından sonra ifraz edildiği, başvurusunun DOP ile KOP kesintisi yapılan kısımlar yönünden talebi bulunmadığı, geriye kalan on iki adet parsel (iki taşınmazından ifraz olunan toplam 1.228,53 m²) yönünden talepte bulunduğu görülmektedir. Bu taşınmazlardan üçü (28594 ada 1 parsel, 28915 ada 1 parsel ve 28918 ada 1 parsel) dışında kalan dokuz adet parsel yönünden mülkiyet satışı ve kat karşılığı inşaat yapımı için Belediye tarafından ihaleye çıkmıştır. Bunlardan beşinin (28529 ada 1 parsel, 28948 ada 2 parsel, 28949 ada 2 parsel, 28550 ada 1 parsel ve 28594 ada 1 parsel) 2013-2014 döneminde üçüncü şahıslara ve kooperatiflere devredildiği tespit edilmiş, geriye kalan yedi adet taşınmazın (1.043,19 m²) hâlen Belediye uhdesinde bulunduğu belirtilerek Belediye uhdesinde bulunan taşınmazlar yönünden toplam 1.303.978,50 TL tazminat hesabı yapılmıştır.

70. Bu aşamada belirtmek gerekir ki taşınmazın kamulaştırma amacı dışında kullanılmakla birlikte kamu yararına yönelik başka bir ihtiyaç için tahsis edilmesi hâlinde yine kamu yararı amacının mevcut olduğu ancak sadece sebebinin değişmiş olduğu kabul edilmelidir. Diğer taraftan Anayasa Mahkemesinin daha önce *Habibe Kalender ve diğerleri* (B. No: 2013/3845, 1/12/2015) kararında açıklandığı üzere taşınmazın kamulaştırma amacına uygun bir şekilde tahsis edilmesinden sonra bu ihtiyaca lüzum kalmaması nedeniyle farklı amaçlarla kullanılması da somut olayın koşullarına bağlı olarak mülkiyet hakkının gerekliliklerine bir aykırılık teşkil etmez (*Habibe Kalender ve diğerleri*, §§ 45, 48).

71. Yukarıda da değinildiği üzere kamulaştırma tarihinde kamu yararının soyut olarak bulunması yeterli olmayıp ayrıca bu doğrultuda kamulaştırma amacının gerçekleştirilmesi beklenmektedir. Kamulaştırma ile bireylerin rızası dışında mülklerinden yoksun bırakılmalarına yol açılmakta olup bunun ise ancak somut bir kamu yararı amacının varlığı hâlinde Anayasa'nın 13., 35. ve 46. maddelerine uygun düşeceği kuşkusuzdur. Bu bağlamda devletin kamulaştırılan taşınmazı -genel bir reform çalışması veya daha baskın bir sosyal ihtiyacın karşılanması şeklindeki belirli istisnai durumlar dışında- sadece gelir elde edilmesi veya diğer özel kişilere menfaat sağlanması gibi amaçlarla kullanması kamu yararına dayalı meşru bir amacının bulunmadığını gösterir. Aksi takdirde bireylerin rızası dışında yoksun bırakıldıkları taşınmazlarının mülkiyetinin kamu yararı amacı olmaksızın başka özel kişilere devrine veya bu taşınmazların spekülâtif amaçlarla elde tutulması gibi sonuçlara yol açıldığı gibi elde edilen mülkün oluşturduğu artı değerden ise mülk sahibi yoksun bırakılmış olur. Bunun yanında taşınmazın makul sayılamayacak bir süre kamulaştırma amacı doğrultusunda kullanılmamasının -taşınmazın değerinde bu sürede

yaşanan artış karşısında mülkün oluşturduğu artı değerden mülk sahibinin yoksun bırakılmasına sebebiyet verdiğinden- mülk sahibine aşırı bir külfet yüklediği açıktır (*Derya Alpdoğan ve diğerleri*, § 51).

72. Anayasa Mahkemesi daha önce taşınmazların kamu yararı amacı doğrultusunda hiç kullanılmadan üçüncü kişilere satıldığının tespit edildiği başvurularda meşru amaç ve ölçülülük yönlerinden mülkiyet hakkının ihlaline karar vermiştir (*Nusrat Külah*, §§ 57-70; *Süleyman Oktay Uras ve Sevtap Uras*, §§ 78-82). Bu aşamada belirtmek gerekir ki kamulaştırılan taşınmazlara yönelik olarak kamu yararı amacına aykırı hukuki işlem ve tasarruflarda bulunulması yanında bu taşınmazların, makul bir süre geçtiği hâlde kamu yararı amacı doğrultusunda kullanılmaması da mülkiyet hakkına ölçüsüz bir müdahale teşkil etmektedir. Buna göre kamulaştırılan taşınmazın kamu yararı amacına tahsis edilmemesi, yukarıda da değinildiği üzere aradan geçen sürede mülkün oluşturduğu artı değerden mülk sahibinin yararlandırılmamasına ve esas itibarıyla taşınmazın gerçek değeri üzerinden kamulaştırılmamasına sebebiyet vermektedir (*Derya Alpdoğan ve diğerleri*, § 54).

73. Somut olayda, toplam elli iki taşınmazın *toplu konut yapımı* için 1993 yılında kamulaştırıldığı ancak başvurucunun hissesi bulunan iki taşınmazdan parselasyon işlemi sonucunda ifraz edilen toplam 1.228,53 m² yüz ölçümlü on iki parselde 2012 yılına kadar kamulaştırma amacına uygun bir işlem yapılmadığı görülmüştür. 2012, 2013 ve 2014 yıllarında Belediyenin üç adet parsel dışında kalan taşınmazların mülkiyet satışı ve kat karşılığı inşaat yapımı için ihaleye çıktığı, bu süreçte taşınmazlardan beşinin üçüncü kişiler ve kooperatiflere devredildiği ancak bu devirlerin kamulaştırma amacına uygun olup olmadığı yönünde bir inceleme yapılmadığı anlaşılmıştır. Kalan yedi adet parsel ise kamulaştırıldığı günden bu yana Belediye mülkiyetinde durmaktadır. Bu süreçte taşınmazların kamulaştırma amacına veya kamu yararına uygun başka bir amaçla kullanıldığına ilişkin bir tespitin bulunmadığı da açıktır. 2942 sayılı Kanun'un 23. maddesinde aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz birlikte kamulaştırıldığı takdirde taşınmazların durumunun bir bütün olarak değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiş olmakla birlikte, düzenlenen bilirkişi raporunda elli iki taşınmazın toplu konut yapımı için kamulaştırılmasına ilişkin proje doğrultusunda faaliyetlerin gerçekleştirildiği hususunda bir tespiti yer verilmediği görülmektedir. İlk derece mahkemesi, Bölge Adliye Mahkemesi ve Yargıtay Dairesi; taşınmazların Belediye tarafından dava dışı başka taşınmazlarla birlikte toplu konut inşa etmek gayesi ile kamulaştırıldığını ve proje doğrultusunda faaliyetlerin gerçekleştirildiğini ifade etmiş ise de proje doğrultusunda gerçekleştirildiği belirtilen faaliyetlerin ne olduğu ve devredilmeyen taşınmazların kamulaştırma tarihinden bu yana neden Belediyenin mülkiyetinde bırakıldığına ilişkin somut bir gerekçe yer vermemiştir. Ayrıca, kamulaştırılan taşınmazların sayısının elli iki olması, aradan geçen uzun zamana rağmen bu taşınmazların bir kısmının kamulaştırma amacına veya kamu yararına uygun başka bir amaçla kullanılmamasına makul bir gerekçe kabul edilemeyecektir. Kamu makamları kamulaştırdıkları her bir taşınmaz yönünden makul kabul edilebilecek bir süre içinde kamulaştırma amacına veya kamu yararına uygun hareket etmekle yükümlüdür. Aksi hâlde yapılan toplu kamulaştırma işlemlerine konu taşınmazlardan bir kısmının kamulaştırma amacına veya kamu yararına uygun kullanılmamasının önü açılacak ve bu taşınmazların yalnızca gelir sağlamak amacıyla devredilmeleri kaçınılmaz olacaktır.

74. Sonuç olarak başvurucunun hissesi bulunan taşınmazlardan bir kısmının üçüncü kişilere 2013 ve 2014 yıllarında devredildiği, bir kısmının ise kamulaştırıldığı tarihten bu yana kamulaştırma amacına uygun veya kamuya yararlı başka bir amaçla kullanılmadığı açıktır. Belediye tarafından 2013 yılından sonra devredilen ve hâlen Belediye uhdesinde

bulunan on iki taşınmazın toplam yüz ölçümünün küçük bir alan olduğu söylenemeyeceği gibi 1993 yılında kamulaştırılan iki taşınmazdaki başvuru hissesinin toplamda 4.326 m² olduğu dikkate alındığında iadesini istediği taşınmazlardaki 1.228,53 m²lik kısmın başvuru açısından önemsiz bir miktar olduğu da varsayılacaktır. Bu kapsamda, kamulaştırma tarihinden bu yana geçen sürenin uzunluğu ve söz konusu taşınmazların değerinde bu sürede yaşanan artış dikkate alındığında başvuru mülkün oluşturduğu artı değerden yoksun bırakıldığı ve taşınmazların iadesi yoluna da gidilmediği anlaşılmıştır. Dolayısıyla somut olayda, dava tarihine kadar yirmi yıl geçtiği hâlde taşınmazların bir kısmının kamulaştırma amacı doğrultusunda kullanılmaması, devredilen kısmın (beş adet parsel) da kamulaştırma amacına uygunluğunun incelenmemesi nedeniyle kamu yararı amacı gerçekleştirilmemiş; bu sürede taşınmazların değerinde yaşanan artış dikkate alındığında başvurucuya ödenen kamulaştırma bedelinin taşınmazın gerçek değerini yansıtmaktan uzak kaldığı anlaşılmıştır. Başvurucunun uğradığı zararın tazmini yoluna da gidilmediğine göre müdahalenin başvuru aşırı ve olağan dışı bir külfet yüklediği, kamu yararı ile başvuru mülkiyet hakkının korunması arasındaki adil dengenin başvuru aleyhine bozulduğu sonucuna varılmıştır.

75. Açıklanan gerekçelerle Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmesi gerekir.

Kadir ÖZKAYA, Recai AKYEL, Selahaddin MENTEŞ, Basri BAĞCI ve İrfan FİDAN bu görüşe katılmamışlardır.

3. 6216 Sayılı Kanun'un 50. Maddesi Yönünden

76. 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 50. maddesinin ilgili kısmı şöyledir:

"(1) Esas inceleme sonunda, başvuru hakkının ihlal edildiğine ya da edilmediğine karar verilir. İhlal kararı verilmesi hâlinde ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için yapılması gerekenlere hükmedilir..."

(2) Tespit edilen ihlal bir mahkeme kararından kaynaklanmışsa, ihlali ve sonuçlarını ortadan kaldırmak için yeniden yargılama yapmak üzere dosya ilgili mahkemeye gönderilir. Yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar bulunmayan hâllerde başvuru lehine tazminata hükmedilebilir veya genel mahkemelerde dava açılması yolu gösterilebilir. Yeniden yargılama yapmakla yükümlü mahkeme, Anayasa Mahkemesinin ihlal kararında açıkladığı ihlali ve sonuçlarını ortadan kaldıracak şekilde mümkünse dosya üzerinden karar verir."

77. Başvuru, ihlalin tespit edilmesini istemiş ve yeniden yargılama yapılması talebinde bulunmuştur.

78. Anayasa Mahkemesinin *Mehmet Doğan* ([GK], B. No: 2014/8875, 7/6/2018) kararında ihlal sonucuna varıldığında ihlalin nasıl ortadan kaldırılacağı hususunda genel ilkeler belirlenmiştir. Anayasa Mahkemesi diğer bir kararında ise bu ilkelerle birlikte ihlal kararının yerine getirilmemesinin sonuçlarına da değinmiş ve bu durumun ihlalin devamı anlamına geleceği gibi ilgili hakkın ikinci kez ihlal edilmesiyle sonuçlanacağına işaret etmiştir (*Aligül Alkaya ve diğerleri* (2), B. No: 2016/12506, 7/11/2019).

79. Bireysel başvuru kapsamında bir temel hakkın ihlal edildiğine karar verildiği takdirde ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırıldığından söz edilebilmesi için temel kural, mümkün olduğunca eski hâle getirmenin yani ihlalden önceki duruma dönülmesinin sağlanmasıdır. Bunun için ise öncelikle ihlalin kaynağı belirlenerek devam eden ihlalin durdurulması, ihlale neden olan karar veya işlemin ve bunların yol açtığı sonuçların ortadan kaldırılması, varsa ihlalin sebep olduğu maddi ve manevi zararların giderilmesi, ayrıca bu bağlamda uygun görülen diğer tedbirlerin alınması gerekmektedir (*Mehmet Doğan*, §§ 55, 57).

80. İhlalin mahkeme kararından kaynaklandığı veya mahkemenin ihlali gideremediği durumlarda Anayasa Mahkemesi, 6216 sayılı Kanun'un 50. maddesinin (2) numaralı fıkrası ile İçtüzük'ün 79. maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendi uyarınca ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere kararın bir örneğinin ilgili mahkemeye gönderilmesine hükmeder. Anılan yasal düzenleme, usul hukukundaki benzer hukuki kurumlardan farklı olarak ihlali ortadan kaldırmak amacıyla yeniden yargılama sonucunu doğuran ve bireysel başvuruya özgülenen bir giderim yolunu öngörmektedir. Bu nedenle Anayasa Mahkemesi tarafından ihlal kararına bağlı olarak yeniden yargılama kararı verildiğinde usul hukukundaki yargılamanın yenilenmesi kurumundan farklı olarak ilgili mahkemenin yeniden yargılama sebebinin varlığını kabul hususunda herhangi bir takdir yetkisi bulunmamaktadır. Dolayısıyla böyle bir kararın kendisine ulaştığı mahkemenin yasal yükümlülüğü, ilgilinin talebini beklemeksizin Anayasa Mahkemesinin ihlal kararı nedeniyle yeniden yargılama kararı vererek devam eden ihlalin sonuçlarını gidermek üzere gereken işlemleri yerine getirmektir (*Mehmet Doğan*, §§ 58, 59; *Aligül Alkaya ve diğerleri* (2), §§ 57-59, 66, 67).

81. İncelenen başvuruda başvuruçunun kamulaştırılan taşınmazlarının bir kısmının (yedi adet parsel) kamulaştırma veya kamu yararı amacına uygun kullanılmadığının açık olmasına rağmen iade (aynen veya bedelin) edilmemesi, bir kısmının (beş adet parsel) ise Belediye tarafından kamulaştırma veya kamu yararı amacına uygun devredilip devredilmediğinin belirlenmemesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna varılmıştır. Dolayısıyla somut başvuruda, ihlalin idari işlemde kaynaklandığı anlaşılmıştır. Bununla birlikte idare tarafından yol açılan ihlale yönelik olarak etkili bir hukuk yolunun mevcut olduğu ancak başvuruçunun açtığı davanın reddedilmesi nedeniyle ihlalin sonuçlarının giderilmemiş olduğu görülmüştür.

82. Bu durumda mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar bulunmaktadır. Yapılacak yeniden yargılama ise bireysel başvuruya özgü düzenleme içeren 6216 sayılı Kanun'un 50. maddesinin (2) numaralı fıkrasına göre ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılmasına yöneliktir. Bu kapsamda yapılması gereken iş, yeniden yargılama kararı verilerek Anayasa Mahkemesini ihlal sonucuna ulaştıran nedenleri gideren, ihlal kararında belirtilen ilkelere uygun yeni bir karar verilmesinden ibarettir. Bu sebeple kararın bir örneğinin yeniden yargılama yapılmak üzere Ankara 17. Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi gerekmektedir.

83. Dosyadaki belgelerden tespit edilen 257,50 TL harç ve 3.600 TL vekâlet ücretinden oluşan toplam 3.857,50 TL tutarındaki yargılama giderinin başvuruçuya ödenmesine karar verilmesi gerekir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA OYBİRLİĞİYLE,

B. Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının İHLAL EDİLDİĞİNE Kadir ÖZKAYA, Recai AKYEL, Selahaddin MENTEŞ, Basri BAĞCI ve İrfan FİDAN'ın karşıoyu ve OYÇOKLUĞUYLA,

C. Kararın bir örneğinin mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere Ankara 17. Asliye Hukuk Mahkemesine (E.2014/597, K.2016/408) GÖNDERİLMESİNE,

D. 257,50 TL harç ve 3.600 TL vekâlet ücretinden oluşan toplam 3.857,50 TL yargılama giderinin başvurucuya ÖDENMESİNE,

E. Ödemenin, kararın tebliğini takiben başvurucunun Hazine ve Maliye Bakanlığına başvuru tarihinden itibaren dört ay içinde yapılmasına, ödemede gecikme olması hâlinde bu sürenin sona erdiği tarihten ödeme tarihine kadar geçen süre için yasal FAİZ UYGULANMASINA,

F. Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına GÖNDERİLMESİNE 29/9/2021 tarihinde karar verildi.

Başkan
Zühtü ARSLAN

Başkanvekili
Hasan Tahsin GÖKCAN

Başkanvekili
Kadir ÖZKAYA

Üye
Engin YILDIRIM

Üye
Hicabi DURSUN

Üye
Celal Mümtaz AKINCI

Üye
Muammer TOPAL

Üye
M. Emin KUZ

Üye
Rıdvan GÜLEÇ

Başvuru Numarası : 2018/357
Karar Tarihi : 29/9/2021

Üye
Recai AKYEL

Üye
Yusuf Şevki HAKYEMEZ

Üye
Selahaddin MENTEŞ

Üye
Basri BAĞCI

Üye
İrfan FİDAN

KARŞIOY GEREKÇESİ

Mahkememiz çoğunluğunca, toplu konut yapımı amacıyla kamulaştırılan taşınmazların kamulaştırma amacına uygun olarak kullanılmaması ve bu durumdan kaynaklanan zararlarının giderilmesi amacıyla açılan davanın da reddedilmiş olması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğinden bahisle yapılan başvuruda, Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmiştir. Aşağıda açıklanan gerekçelerle karara katılmamız mümkün olmamıştır.

Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 16/2/1993 tarihli kararı ile Beytepe Mahallesi (eski Lodumlu Köyü) sınırları içinde bulunan toplam 2.651.742 m² yüz ölçümlü 78 adet parselin kamulaştırılmasına karar verilmiştir. Belediye kamulaştırma kararına gerekçe olarak “ kooperatiflere temin edilecek arsalar vasıtası ile halka ucuz konutlar yapımını” göstermiştir. Başvurucu bu kamulaştırma kapsamında kalan 48.700 m² yüz ölçümlü 589 parsel ile 135.900 m² yüz ölçümlü 592 parsel sayılı taşınmazlarda 9/384 oranında paydaştır.

Başvurucu, paydaşı olduğu ve 8/2/1994 tarihinde rızaen Belediyeye devrettiği taşınmazların şuyulandırılmasından oluşan 7 adet parselin kamulaştırma amacına uygun olarak kullanılmayıp halen Belediyenin uhdesinde bulunduğunu, bir kısım taşınmazın ise üçüncü kişilere satıldığını belirterek bu taşınmazlardaki 1.139,06 m² ye denk gelen payının 2942 sayılı Kanun'un 22. ve 23. maddeleri uyarınca iadesine ve satışı yapılan yerlere ilişkin tazminat ödenmesine karar verilmesi isteğinde bulunmuştur.

Derece mahkemeleri ve Yargıtay aynı amaç kapsamında birden fazla taşınmazın kamulaştırılması halinde 2942 sayılı Kanun'un 23. maddesindeki eski malikin geri alma hakkının yalnızca bu malikin taşınmazı yönünden değil, kamulaştırmanın bütünü esas alınarak değerlendirilmesi gerektiğine işaret etmiştir. Derece Mahkemeleri ve Yargıtay bu kapsamda yaptıkları değerlendirmede halka ucuz konut temin etme amacıyla aralarında başvurucuya ait taşınmazların da bulunduğu kamulaştırılan taşınmazlar için idare tarafından büyük bir proje düzenlendiği, bu proje kapsamında imar planlarının yapıldığı, oluşan parsellerin büyük kısmının konut yapı kooperatiflerine devrinin sağlandığı ve yeşil alan, park yol vs şeklinde kamu hizmetine terk edilen alanlar dışında kalan az sayıda parselin Belediyenin uhdesinde kaldığı hususlarını göz önünde tutarak iade koşullarının oluşmadığı sonucuna varmıştır.

Anayasa Mahkemesi eski malikin iade talebine ilişkin daha önceden vermiş olduğu bir kararında spor alanı olarak kullanılmak üzere kamulaştırılan bir taşınmazın kamulaştırıldıktan kısa bir süre sonra imar değişikliği ile akaryakıt istasyonu ve ticaret alanı olarak ilan edilerek ifrazı sonrasında üçüncü kişilere satılmasının kamu yararı ile kişilerin mülkiyet hakkının korunması arasındaki adil dengeyi kişiler aleyhine bozduğu sonucuna varmıştır. Anayasa Mahkemesi aynı kararında ayrıca taşınmazın kamulaştırılmasından itibaren 11 yılı aşkın bir süre içinde kamulaştırma amacına uygun herhangi bir faaliyetin de gerçekleştirilmediğine dikkat çekmiştir (Derya Alpdoğan ve Diğerleri, B. No:2015/6845, 31/10/2018).

Anayasa'nın 13. ve 35. maddeleri uyarınca mülkiyet hakkı ancak kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir. Kamu yararı kavramı, mülkiyet hakkının kamu yararının gerektirdiği durumlarda sınırlandırılması imkânı vermekle bir sınırlandırma amacı olmasının yanı sıra mülkiyet hakkının kamu yararı amacı dışında sınırlanamayacağını öngörerek ve bu

anlamda bir sınırlama tahdidi oluşturarak mülkiyet hakkını etkin bir şekilde korumaktadır. Kamu yararı kavramı, devlet organlarının takdir yetkisini de beraberinde getiren bir kavram olup objektif bir tanıma elverişli olmayan bu ölçütün her somut olay temelinde ayrıca değerlendirilmesi gerekir (Nusrat Külâh, B. No: 2013/6151, 21/4/2016, §§ 53-56; Yunis Ağlar, B. No: 2013/1239, 20/3/2014, §§ 28, 29).

Derece mahkemelerinin gerekçesine ve başvuruçunun iddialarına göre somut olayda irdelenmesi gereken husus, toplu konut projeleri gibi oldukça geniş bir alanı kapsayan projelere ilişkin kamulaştırma işlemlerinin, bir ya da birkaç taşınmazın kamulaştırılmasından ibaret küçük çaplı kamulaştırma işlemlerinden farklı bir değerlendirmeye tabi tutulmasının Anayasa bakımından haklı bir nedene dayanıp dayanmayacağıdır.

Derece mahkemeleri ve Yargıtay'ın ilgili kararlarındaki gerekçelerin incelenmesinden; Bireysel başvuruya konu somut olayda kamulaştırılan alanın toplam büyüklüğü ve güdülen amaç nazara alındığında İdarenin elinde bulunan taşınmazların toplam alanının yaklaşık %1,2 lik bir orana tekabül ettiği tespit edilmiştir. Bu tespiti göre kamulaştırılan alanın tamamına yakın bir kısmı, üzerinde toplu konut inşa etmeye uygun parsellere dönüştürülmüş ve bu parseller değişik tarihlerde bu amaçla kurulan kooperatifler ile üçüncü kişilere devredilmiştir. Öte yandan derece mahkemeleri kamulaştırma amacına uygun olarak yapılan imar düzenlemesinden sonra dava tarihine kadar bu amaca aykırılık teşkil edecek herhangi bir imar düzenlemesi yapılmadığı tespitini de yapmış olup başvuruçunun tarafından bu durumun aksine herhangi bir iddia da ileri sürülmemiştir.

2942 sayılı Kanun'un 23. maddesinin ilgili kısmı *"Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22 nci maddenin dördüncü fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir."* şeklinde düzenlenmiştir. Bireysel başvuruya konu somut olayda derece mahkemeleri ve Yargıtay kamulaştırma projesinin bütünü nazara alarak başvuruçuya ait taşınmazlar yönünden iade şartlarının gerçekleşmediği sonucuna varmıştır. Derece mahkemelerinin başvuruçunun isteğini reddederken göz önünde tuttukları hususlar ile Belediye'nin uhdesinde bulunan taşınmazları elden çıkarmaya yönelik girişimleri nazara alındığında iade şartlarının gerçekleşmediğine ilişkin sonucun somut olayda *Derya Alpdoğan ve Diğerleri* başvurusunda ulaşılan sonuçtan farklı olmasının bir nedene dayandığı anlaşılmaktadır.

Öte yandan kamulaştırmanın yapıldığı tarihten itibaren kamulaştırma amacına uygun olarak taşınmazları üzerinde herhangi bir işlem yapılmadığı iddiasında bulunan başvuruçunun 2016/13545 sayılı bireysel Başvuru dosyasında açıklandığı üzere, tapu kaydında yazılı miktarı aşan kısım için devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan kusursuz sorumluluğuna dayalı alacak isteğinde bulunduğu, bu isteğin reddi üzerine bireysel başvuru yoluna müracaat ettiği ve Anayasa Mahkemesinin 23/10/2019 tarihli kararı ile kamulaştırma bedeli ödenmeyen kısım yönünden ihlal kararı verildiği saptanmıştır. Başvuruçunun aynı taşınmaz için bir yandan kamulaştırma bedeli ödenmesini talep ederken aynı zamanda bu taşınmazın kamulaştırma amacına uygun olarak kullanılmaması nedeniyle iadesini istemesi bir çelişki arz etmektedir.

Sonuç olarak, somut olayın koşullarında kamulaştırmaya konu taşınmazın önceki

malikinin 2942 sayılı Kanun'un 22 ve 23. maddelerine dayalı iade isteğinin derece mahkemelerince reddedilmesinde Anayasa Mahkemesinin *Derya Alpdoğan ve Diğerleri* başvurusunda kabul edilen ilkelerden ayrılmayı gerektiren hususlar mevcuttur. Kamulaştırma amacının konut yapımına uygun arsa temin etmekten ibaret olduğu, taşınmazın bu amaca aykırı kullanıldığı yönünde bir iddia bulunmadığı gibi imar planında konut alanı niteliğinin halen korunduğu, toplu konut alanı gibi geniş bir alana yayılan projelerin gerçekleşmesinin zaman alacağı nazara alındığında iade isteğinin reddine karar verilmesinde kişilerin mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasındaki dengenin başvuru aleyhine aşırı ve olağan dışı bir külfet yüklediği ve dolayısıyla adil dengenin başvuru aleyhine bozulduğundan söz etmek mümkün değildir.

Açıklanan nedenlerle başvuru aleyhine açılmış olduğu davanın reddine karar verilmesinin mülkiyet hakkını ihlal etmediği düşüncesiyle çoğunluğun aksi yöndeki görüşüne dayalı karara iştirak edilmemiştir.

Başkanvekili
Kadir ÖZKAYA

Üye
Recai AKYEL

Üye
Selahaddin MENTEŞ

Üye
Basri BAĞCI

Üye
İrfan FİDAN